A

RAMAN SINNATHAMBY

lwn.

MUNUSAMY SINNATHAMBY

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
SULAIMAN DAUD H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-105-1997]
26 FEBRUARI 2007

C

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal - Rancangan tanah berkelompok - Peserta berdaftar - Peserta berdaftar tidak menduduki atau mengusahakan tanah - Tanah dibenar diusahakan oleh pihak lain - Ekuiti - Ketaksangkalan - Sama ada hakmilik masih terhak kepada peserta berdaftar - Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960, ss. 10, 12 - Kanun Tanah Negara, s. 340*

D

AMANAH: *Amanah berbangkit - Pemilikan tanah - Rancangan tanah berkelompok - Peserta berdaftar tidak menduduki atau mengusahakan tanah - Tanah dibenarkan diusaha dan dikutip hasil oleh pihak lain - Sama ada membangkitkan ekuiti untuk manfaat pihak lain - Sama ada mewujudkan amanah berbangkit*

E

Pada tahun 1967, defendan telah didaftar sebagai peserta dalam satu rancangan tanah di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ('Akta') dan diumpukkan dua keping tanah ('tanah tersebut'). Pada tahun yang sama, defendan memberitahu plaintif,

F

adiknya, bahawa tanah tersebut adalah untuk plaintif dan meminta supaya plaintif mengusahakan tanah tersebut. Berikutnya, plaintif berpindah ke tanah tersebut dan mengusahakannya dengan tanaman getah. Pada tahun 1971, defendan telah mendaftarkan tanah tersebut dengan nama isterinya, Singaramvathy ('simati'). Walaupun begitu, plaintif terus dibenarkan

G

mengerjakan tanah tersebut dan menerima hasil pendapatannya daripada pihak FELDA, badan yang bertanggungjawab melaksanakan rancangan penempatan berkelompok berkenaan. Pada tahun 1989, setelah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan Akta, dokumen hakmilik tanah tersebut telah dikeluarkan atas nama simati sebagai peserta berdaftar. Berikutnya,

H

melalui satu perjanjian bertarikh 13 November 1996, simati bersetuju untuk menjual sebahagian dari tanah tersebut kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Negeri Sembilan dengan harga RM827,447.52. Plaintif mengatakan bahawa beliau mempunyai hak ekuiti terhadap tanah tersebut, dan bahawa wujud suatu amanah berbangkit (resulting trust) untuk

I

manfaatnya ke atas tanah tersebut - dan kerana itu - telah memfailkan tindakan di sini menuntut supaya defendan, selaku pentadbir pusaka simati, memohon kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi memindahmilik tanah tersebut kepadanya, atau, jika tanah tersebut telah dijual,

menyerahkan hasil jualan tersebut kepadanya. Defendan membantah dan antara lain berhujah bahawa, di bawah s. 340 Kanun Tanah Negara, kepentingan simati ke atas tanah tersebut sebagai pemilik berdaftar adalah tidak boleh disangkal.

Diputuskan (menolak tuntutan):

(1) Adalah jelas bahawa hakmilik tanah tersebut adalah tertakluk kepada Akta. Dengan demikian, tuntutan plaintif disini hendaklah juga ditimbang di dalam konteks Akta yang sama. (perenggan 9)

(2) Menurut s. 10(1)(b) Akta, sebelum tanah di bawah Akta diberimilik, seseorang itu hanya mempunyai hak untuk menduduki tanah itu dengan jangkaan hakmilik (in expectation of title). Sementara menurut s. 12(1) Akta, kuasa bagi seseorang untuk menduduki tanah tersebut adalah melalui pendaftaran di dalam "register of holdings" yang disenggara oleh Pentadbir Tanah. Selanjutnya, hak-hak yang diberi dan sekatan-sekatan yang dikenakan ke atas seseorang yang berdaftar sedemikian ada diperuntukkan di bawah s. 12(3) Akta. (perenggan 10)

(2a) Berdasarkan peruntukan-peruntukan di atas, ternyata bahawa pada masa defendan dikatakan berjanji hendak memberikan tanah tersebut kepada plaintif, dia tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut yang boleh dipindahkan kepada plaintif. Dengan demikian, apa-apa janji yang dibuat oleh defendan kepada plaintif tidak boleh menimbulkan apa-apa hak di sisi ekuiti ke atas tanah tersebut. Begitu juga, tindakan dan janji defendan tersebut tidak boleh mewujudkan apa-apa amanah berbangkit ke atas tanah tersebut untuk faedah plaintif. (perenggan 11 & 12)

(3) Tuntutan plaintif dalam tindakan ini adalah terhadap Singaramvathy, simati, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Bagaimanapun, alasan tindakan plaintif adalah terhadap janji yang dikatakan dibuat oleh suaminya, Munusamy a/l Sinnathamby, yang pada mulanya didaftar sebagai peserta dalam rancangan tanah berkelompok tersebut. Apapun, Munusamy tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atas tanah tersebut sebagai peserta setelah namanya dikeluarkan daripada daftar peserta dan digantikan dengan nama simati. Jelasnya, plaintif tidak boleh bergantung kepada janji pihak ketiga untuk mengecewakan hakmilik tak boleh disangkal simati ke atas tanah tersebut. (perenggan 14)

Kes-kes yang dirujuk:

Koperasi Wanita Sarawak Bhd & Anor v. Robert Sim Teck Hock [2005] 3 CLJ 188 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Land (Group Settlement Areas) Act 1960, ss. 4, 10(1)(b), 12(1), (3), 24
National Land Code, ss. 340(1), (2)

Bagi pihak plaintif - Ganesh (KS Pushpakantha bersamanya); T/n T Rajagopalu & Co

Bagi pihak defendan - K Gnasegaran; T/n Segar & Co

Dilaporkan oleh Wan Sharif Wan Ahmad

PENGHAKIMAN

Sulaiman Daud H:

[1] Melalui writ saman ini plaintif menuntut terhadap defendan milikan ke atas dua keping tanah yang terletak dalam suatu kawasan penempatan berkelompok (group settlement area) di rancangan FELDA Labu Sendayan, atau jika telah dilupuskan, hasil jualan tanah itu. Tindakan ini telah dimulakan terhadap pemilik berdaftar tanah tersebut Singaramvathy a/p Singaram, simati. Atas kematiannya pada 26 Oktober 1999 tindakan ini telah diteruskan terhadap suaminya Munusamy a/l Sinnathamby (disebut "defendan") sebagai pentadbir harta pusaka simati.

[2] Fakta-fakta kes yang dipersetujui menunjukkan pada persekitaran tahun 1967 defendan telah dipilih dan didaftarkan sebagai peserta dalam satu rancangan tanah di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960. Di bawah skim itu defendan telah diumpukkan dua keping tanah yang kemudiannya dikenali sebagai P.M. 1515 Lot 6746 (disebut "Lot 6746"), dan P.M. 1516 Lot 6787 (disebut "Lot 6787"), kedua-duanya dalam Mukim Labu, Seremban (secara kolektif disebut "tanah tersebut") untuk ditebang tebas dan dibangunkan.

[3] Pada tahun yang sama plaintif bersama-sama ibu bapa dan adik perempuannya telah berpindah ke tanah tersebut atas permintaan defendan, iaitu abangnya. Plaintif menegaskan ketika itu defendan telah memberitahunya bahawa tanah tersebut adalah untuknya dan meminta dia mengerjakannya. Atas dorongan dan janji abangnya itu, plaintif menyatakan dia telah mengusahakan tanah tersebut dengan tanaman getah yang telah mula mengeluarkan hasil pada awal tahun 1972.

[4] Adalah tidak dipertikaikan pada masa itu defendan adalah seorang pekerja Keretapi Tanah Melayu dan tidak tinggal di atas tanah tersebut. Menurut defendan atas alasan itu pada tahun 1971 pihak FELDA, iaitu badan yang bertanggungjawab melaksanakan rancangan penempatan berkelompok itu, telah bersetuju untuk mendaftarkan isterinya, simati,

untuk menggantikannya sebagai peserta dalam rancangan tersebut. Namun demikian tanah tersebut terus diduduki dan diusahakan oleh plaintif. Berikutannya pada 3 November 1980 simati sebagai peserta berdaftar rancangan itu telah mewakilkan kepada plaintif untuk menerima pendapatan daripada rancangan tersebut daripada pihak FELDA setelah ditolak hutang yang kena dibayar kepada badan itu.

[5] Akhirnya pada tahun 1989 setelah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Akta, dokumen hakmilik bagi kedua-dua keping tanah tersebut telah dikeluarkan atas nama simati sebagai peserta berdaftar. Seterusnya melalui perjanjian bertarikh 13 November 1996 simati telah bersetuju untuk menjual tanah ladang yang dipegang di bawah Lot 6746 kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Negeri Sembilan, suatu pertubuhan perbadanan, dengan harga RM827,447.52. Atas fakta-fakta tersebut di atas plaintif telah memohon, antara lain, suatu perintah bagi defendan, sebagai pentadbir pusaka simati, memohon kebenaran pihak berkuasa Negeri bagi pindahmilik kedua-dua lot tanah tersebut, dan seterusnya untuk melaksanakan pindahmilik tanah itu kepadanya atau, jika telah dijual, bagi defendan menyerahkan hasil jualan tersebut kepadanya.

[6] Defendan (SD1) dalam pembelaannya tidak menafikan bahawa dia bekerja dengan Keretapi Tanah Melayu dan isterinya simati adalah seorang yang cacat. Menurutnya setelah dipilih untuk menyertai rancangan penempatan berkelompok itu dia telah membawa plaintif bersama-sama ibu bapanya untuk tinggal di tanah tersebut. Dia tidak menafikan telah memberikan kebenaran kepada plaintif untuk tinggal dan mengerjakan tanah tersebut serta mengutip hasilnya bagi tujuan menyara ibu bapanya yang turut tinggal bersama-sama plaintif. Pada masa yang sama dia telah menafikan pernah pada bila-bila masa berjanji untuk memberikan tanah tersebut kepada plaintif.

Penghujahan Pihak-Pihak

[7] Peguam terpelajar plaintif menegaskan keterangan plaintif (SP1) bahawa defendan telah berjanji untuk memberikan tanah tersebut kepadanya disokong oleh keterangan adiknya SP2 dan ibunya SP3 yang turut mendengar defendan membuat janji tersebut. Menurutnya keterangan saksi-saksi itu juga tidak pernah dicabar dalam pemeriksaan balas mereka dan dengan yang demikian adalah diakui. Beliau selanjutnya menghujahkan fakta bahawa plaintif telah bertungkus lumus mengerjakan tanah tersebut memperkuatkan lagi kes plaintif mengenai dorongan atau janji defendan untuk memberikan tanah tersebut kepada plaintif. Lantaran itu beliau menegaskan defendan adalah dihalang oleh 'doktrin estoppel' untuk menidakkan hak ekuiti plaintif ke atas tanah tersebut. Selanjutnya adalah juga dihujahkan bahawa janji defendan tersebut berserta dengan

tindakan plaintif membangunkan tanah tersebut dan menjelaskan hutang yang berkaitan melalui potongan daripada hasil tanah yang diusahakan itu turut menerbitkan amanah berbangkit (resulting trust) untuk faedah plaintif ke atas tanah itu.

[8] Peguam terpelajar defendan pula menghujahkan kepentingan simati atas tanah tersebut sebagai pemilik berdaftar tidak boleh disangkal di bawah s. 340(1) Kanun Tanah Negara (KTN) kecuali dalam keadaan yang dinyatakan di bawah s. 340(2) yang menurut beliau tidak berkenaan dalam sekarang ini. Selanjutnya beliau juga telah menarik perhatian mahkamah bahawa terdapat sekatan bagi pindahmilik tanah tersebut yang memerlukan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Dengan yang demikian beliau menghujahkan apa-apa perintah yang akan dibuat oleh mahkamah bagi pindahmilik tanah tersebut akan bertembung dengan sekatan kepentingan yang dikenakan sedemikian.

Keputusan Mahkamah

[9] Adalah jelas, melalui keterangan saksi dan dokumen, hakmilik tanah tersebut adalah tertakluk kepada Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 (disebut "Akta"). Oleh itu pada pendapat saya tuntutan plaintif sekarang ini hendaklah ditimbangkan dalam konteks Akta tersebut. Jika diperhatikan catatan pada dokumen hakmilik tanah tersebut jelas menunjukkan kedua-dua keping tanah itu telah diberimilik buat pertama kalinya kepada simati pada tahun 1989. Sebelum diberimilik tanah tersebut adalah tanah Kerajaan yang terletak dalam kawasan yang telah diisytiharkan sebagai kawasan penempatan berkelompok di bawah s. 4 Akta.

[10] Menurut s. 10(1)(b) Akta sebelum tanah sedemikian diberimilik, seseorang itu hanya mempunyai hak untuk menduduki tanah itu dengan jangkaan mendapatkan hakmilik (in expectation of title). Kuasa bagi seseorang untuk menduduki tanah tersebut adalah melalui pendaftaran dalam 'register of holdings' yang disenggara oleh pentadbir tanah (lihat s. 12(1) Akta). Manakala hak yang diberikan dan sekatan yang dikenakan ke atas seseorang yang berdaftar sedemikian diperuntukkan di bawah s. 12(3) Akta yang dalam bahasa asalannya menyatakan seperti berikut:

> (2) No person shall by making any payment or deposit of any kind or by being recorded in a register of holdings or in any other way than by occupying a holding with the authority of the Collector in expectation of title be taken or deemed to have acquired any right to registration of title to such holding and such authority may be cancelled by the Collector at any time before title has been registered.

[11] Berdasarkan kepada peruntukkan tersebut di atas, ternyata kepada saya pada masa defendan dikatakan berjanji hendak memberikan tanah tersebut kepada plaintif dia tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut yang boleh dipindahkan kepada plaintif. Dengan yang demikian pada pendapat saya apa-apa janji yang dibuat oleh defendan kepada plaintif tidak boleh menimbulkan apa-apa hak di sisi ekuiti ke atas tanah tersebut kerana defendan sendiri tidak mempunyai apa-apa hak ke atas tanah yang dituntut.

[12] Atas alasan yang sama saya juga berpendapat tindakan dan janji defendan yang dikatakan telah mendorong plaintif untuk mengusahakan tanah tersebut juga tidak boleh mewujudkan apa-apa amanah berbangkit ke atas tanah tersebut untuk faedah plaintif. Mengikut keterangan plaintif janji yang dimaksudkan itu telah dibuat oleh defendan semasa dia membawa plaintif tinggal di atas tanah itu dan memintanya mengerjakan tanah tersebut pada awal tahun 1967. Ketika itu defendan dan simati masih tiada hakmilik atau hak ke atas tanah tersebut. Telah menjadi suatu prinsip undang-undang yang mantap bahawa suatu amanah hanya boleh diwujudkan jika orang yang hendak membentuk amanah tersebut mempunyai hakmilik ke atas tanah yang hendak diamanahkan itu (lihat *Koperasi Wanita Sarawak Bhd & Anor v. Robert Sim Teck Hock* [2005] 3 CLJ 188 CA). Bersandarkan kepada prinsip ini saya juga berpendapat suatu amanah berbangkit tidak boleh diwujudkan melalui tindakan atau janji yang dibuat oleh seseorang yang tidak mempunyai apa-apa hak atau kepentingan ke atas benda atau harta yang dimaksudkan.

[13] Dalam kes sekarang ini asas tindakan plaintif adalah janji yang dikatakan telah dibuat oleh defendan. Plaintif sendiri dalam keterangannya menyatakan pada tahun 1974 defendan telah digantikan oleh simati sebagai peserta rancangan tersebut. Oleh itu saya tidak nampak bagaimana janji atau dorongan defendan kepada plaintif tersebut boleh mewujudkan apa-apa amanah berbangkit ke atas tanah tersebut, lebih-lebih lagi untuk mengecewakan hakmilik tak boleh sangkal simati ke atasnya.

[14] Seperkara lagi perlu dijelaskan di sini tuntutan plaintif dalam tindakan ini adalah terhadap Singaramvathy, simati, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut. Bagaimanapun alasan tindakan plaintif adalah terhadap janji yang dikatakan dibuat oleh suaminya Munusamy a/l Sinnathamby yang pada mulanya didaftarkan sebagai peserta dalam rancangan penempatan berkelompok tersebut. Jika diperhatikan dia tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atas tanah tersebut sebagai peserta setelah namanya dikeluarkan daripada daftar dan digantikan dengan nama isterinya, simati. Ini diakui oleh plaintif sendiri. Lantaran

A itu saya juga berpendapat plaintif tidak boleh bergantung kepada tindakan atau janji pihak ketiga untuk mengecewakan hakmilik tak boleh sangkal simati ke atas tanah tersebut.

[15] Sebagai tambahan saya juga mendapati prinsip ekuiti atau amanah berbangkit tidak terpakai bagi tanah penempatan berkelompok sedemikian B dengan adanya peruntukan nyata di bawah s. 24 Akta tentang penyerahan hak seseorang 'occupier in expectation of title'. Di bawah seksyen tersebut seseorang peserta hanya boleh memindahhakkan haknya dalam sesuatu holding kepada mana-mana individu yang layak dan dengan kebenaran Pentadbir Tanah Daerah. Pada hemat saya untuk C membenarkan permohonan defendan sekarang ini akan merupakan suatu pengambilalihan kuasa yang diperuntukkan di bawah statut.

[16] Atas alasan-alasan yang dinyatakan di atas, saya menolak tuntutan plaintif dengan kos.

D

E

F

G

H

I